



# PÄCHTERHAUS RÖRSWIL



BAUDIREKTION DES KANTONS BERN  
KANTONALES HOCHBAUAMT

**3/89**



**PSYCHIATRISCHE UNIVERSITÄTSKLINIK BERN**

**SANIERUNG PÄCHTERHAUS RÖRSWIL 1987 - 1988**

Bern, März 1989

Herausgeber: Kantonales Hochbauamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

Fotos, Pläne und Gestaltung: A. Wyss/H. Fahrni, Seestrasse 24, 3602 Thun

Bezug: Kantonales Hochbauamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern und  
Psych. Universitätsklinik Bern, Bolligenstrasse 111, 3072 Ostermundigen

# INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
Bauherrschaft/Planungsteam		3
Vorwort des Projektleiters		4
Bericht des Benützers		5
Bericht des Architekten		6
Situation		7
Projektbeschreibung		8
Fotos Umgebung		9
Grundrisse Keller/Erdgeschoss	vor Renovation	10
	renoviert	11
Grundrisse Obergeschoss/Dachgeschoss	vor Renovation	12
	renoviert	13
Innenaufnahmen	vor Renovation	14
	renoviert	15
Fassade/Schnitt	vor Renovation	16
	renoviert	17
Aussenaufnahmen	vor Renovation	18
	renoviert	19
Kostenzusammenstellung/Vergleichszahlen		20

## **BAUHERRSCHAFT**

**Gesundheitsdirektion des Kantons Bern Rathausgasse 1 3011 Bern**

vertreten durch das

**Kantonale Hochbauamt Reiterstrasse 11 3011 Bern**

## **PLANUNGSTEAM**

### **Gesamtverantwortung**

U. Hettich, Kantonsbaumeister, dipl. Architekt ETH/BSA/SIA, Kantonales Hochbauamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

### **Projektleiter**

K. Kamm, dipl. Architekt EAUG/SIA, Kantonales Hochbauamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

### **Architekt**

A. Wyss, dipl. Architekt ETH/SIA, Seestrasse 24, 3602 Thun, Mitarbeiter:  
H. Fahrni, Architekt HTL

### **Planungsgruppe PUK**

Frau M. Aellen, Herren B. Affolter, A. Böhlen, Prof. H.D. Brenner, R. Gosteli,  
E. Hänzi, W. Hofer

## VORWORT

Das über 250-jährige Hochstudhaus erwies sich vor seiner Sanierung im Jahre 1986, trotz allgemein schlechtem Bauzustand, als erhaltenswürdig. Das ehemalige Bauernhaus mit Wohn- und Stallteil hatte eine lange Nutzungsgeschichte hinter sich, welche Spuren in Form von Ein- und Ausbauten hinterlassen hatte. Trotzdem war die ursprünglich saubere Holzkonstruktion recht gut erhalten und ablesbar. Sie versprach eine herausfordernde Verhaltensweise bei der Sanierung.

Anstelle einer Auskernung sollte das Gebäude, dank möglichst gezielten baulichen Eingriffen, in seiner Grundstruktur erhalten und aufgefrischt sowie gleichzeitig für eine neue Benutzergeneration zweckmässig hergerichtet werden.

Der Umbau hatte sicherzustellen, dass das Haus in bewährter Form weitergenutzt werden kann. Zudem hatten Standard wie bauliche Massnahmen der Sanierung einer historisch wertvollen Bausubstanz zu entsprechen, obschon eine sehr hohe Nutzungsdichte vorgesehen war. Nach einer intensiven Phase der Bauanalyse sind die möglichen Eingriffe durch das Architekturbüro sorgfältig geplant worden.

In intensivem Dialog zwischen Benutzer, Architekt und Kantonalem Hochbauamt war es möglich, ein "schon fast Abbruchobjekt" dank einer relativ sanften Renovation zu erneuern.

Die Nutzer sind vor und nach der Sanierung die gleichen geblieben: Die im Landwirtschaftsbetrieb der Psychiatrischen Universitätsklinik Waldau tätige Bauernfamilie und eine achtköpfige, klinikinterne Wohngemeinschaft mit ihren Betreuern konnten ihr angestammtes Haus wieder besiedeln.

Wir danken allen an der Planung und dem Umbau Beteiligten, vorab den Architekten, für ihre geschätzte Mithilfe. Der Wunsch, das Gebäude zu erhalten, hat sich gerechtfertigt.



## BERICHT DES BENÜTZERS

Neben der Behandlung akuter seelischer Erkrankungen findet in der heutigen Klinikpsychiatrie das Problem der Chronifizierung seelischer Störungen zunehmende Beachtung. Insbesondere Menschen, die in ihrer alltäglichen Umgebung von vornherein über ein wenig tragfähiges "Beziehungsnetz" verfügen, oder deren ursprüngliches "Beziehungsnetz" im Verlauf mehrerer stationärer Behandlungsaufenthalte an Tragfähigkeit verliert, geraten leicht in die Gefahr, nach abklingen einer akuten Krankheitsepisode ausserhalb der Klinik nicht wieder Fuss fassen zu können. Für solche Patienten haben wir im Pächterhaus Rörswil eine Aussenwohngruppe als ersten Schritt zurück in ihre frühere Selbständigkeit eingerichtet.

Entsprechend bietet die Wohngruppe Rörswil acht Patienten/innen Platz, die nach einer akuten Behandlung in einem milieuthérapeutisch orientierten Rahmen weitere psychische Stabilisierung brauchen. Das Betreuerteam besteht aus vier Personen aus dem Pflegebereich und in Teilzeit je einem/r Sozialarbeiter/in, einem/r Assistenzarzt/ärztin und einem/r Oberarzt/ärztin. Die psychische Stabilisierung wird erreicht durch Training in alltäglichen Fertigkeiten und Förderung von zwischenmenschlichen Kontakten sowie Freizeitgestaltung. Jede/r Patient/in geht mindestens halbtags einer Beschäftigung nach. Durch den engen Kontakt zur übrigen Bevölkerung wird die Resozialisierung stark gefördert. Die kleinen, dabei wohnlichen und familiären Räumlichkeiten fördern die für die Milieuthérapie notwendige, häusliche Atmosphäre. Auch unter diesem Gesichtspunkt darf die Renovierung als sehr gelungen bezeichnet werden.

In der anderen Hälfte des Pächterhauses Rörswil lebt eine Familie mit Kindern. Diese Familie ist in der klinikinternen Ökonomie beschäftigt. Das gemeinsame Wohnen unter einem Dach wirkt sich auf die Patienten/innen der Wohngruppe recht günstig aus.

Für die Psychiatrische Universitätsklinik Bern ist es sehr erfreulich, dass dieses über 250-jährige Haus durch den Umbau in seiner Substanz erhalten werden konnte und uns weiterhin für ein so zukunftsorientiertes Therapiekonzept zur Verfügung steht. Dafür danken wir insbesondere dem Kantonalen Hochbauamt und den Architekten sehr herzlich.

# BERICHT DES ARCHITEKTEN

## **Baugeschichtliches**

Das alte, 1716 erbaute Hochstudhaus erfuhr in der langen Nutzungszeit zahlreiche Ein- und Ausbauten. So ist auch das heutige Dach wahrscheinlich erst im 19. Jahrhundert formal und konstruktiv erneuert worden. Die ursprünglichen Holzkonstruktionen sind, trotz den Fassadenverschalungen (Holzschindeln, Bretterschalung), an den Eckverbindungen der Schwellen, den Bugkonstruktionen in Fassade und Dach sowie dem Hochstud im Estrich deutlich zu erkennen. Das Haus hatte die zahlreichen Nutzungsanpassungen relativ gut überstanden, bedurfte nun aber der Erneuerung.

## **Abbruch/Sanierung**

Die Erhaltung des alten Pächterhauses war nicht eine Selbstverständlichkeit. Eine zu Beginn vom Architekten vorgenommene Bausubstanz-Studie zeigte die bautechnischen Probleme auf. Durch den Umstand, dass das Haus im übrigen Gemeindegebiet liegt und kein standortgebundenes Nutzungsbedürfnis vorlag, war ein Neubau praktisch ausgeschlossen. Andererseits hat der Kanton einen Bedarf an günstigem Wohnraum, der nicht in allen Bereichen den gängigen Normen entsprechen muss. Diese Überlegungen führten zum Grundsatzentscheid, das Gebäude zu sanieren. Die Aussenhülle wurde den heutigen Anforderungen angepasst. Im Gebäudeinnern wurden, auf sehr sanfte Art, nur die nutzungsbedingten Anpassungen und die notwendigen Renovationsarbeiten vorgenommen.

## **Situation/Erschliessung**

Die vorhandene Erschliessung von der Rörswilstrasse wurde übernommen. Das Nebengebäude Nr. 43a mit Heizung und altem Schweinestall wurde abgerissen. An seiner Stelle wurde ein neuer, offener Unterstand für Autos, Velos/Mofas und Aussengeräte erstellt. Die Kleintierställe sowie die übrigen Aussenanlagen wurden in ihrer bestehenden Form belassen und wo nötig ergänzt.

## **Nutzung**

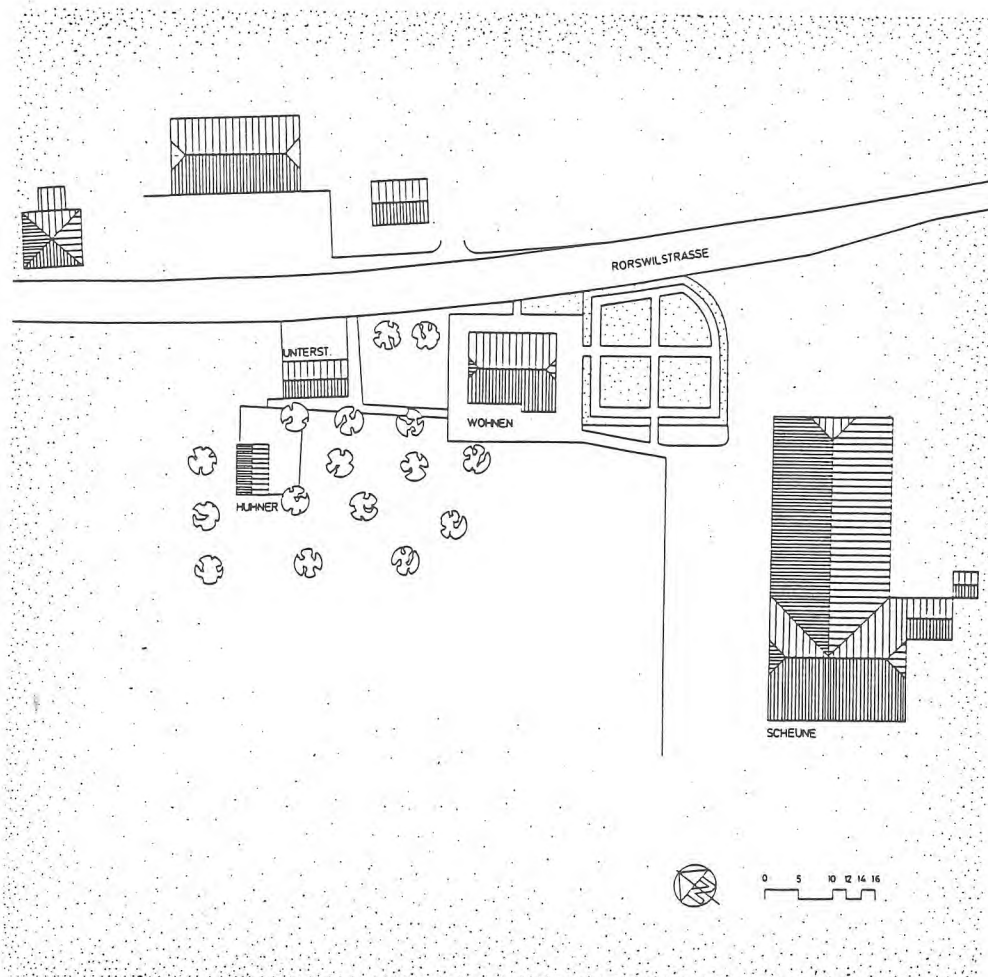
Nach der Erneuerung weist das Wohnhaus grundsätzlich die selbe Nutzung auf wie bis anhin. Südseitig liegt auf zwei Geschossen die 4 1/2-Zimmerwohnung für Angestellte des Landwirtschaftsbetriebes Rothus. Über zwei Geschosse auf der Nordseite sowie im ganzen Dachgeschoss befinden sich die Räume für die Trainings-Wohngruppe der Psychiatrischen Universitätsklinik.



Situation



Situation Umgebung





## PROJEKT BESCHRIEB

### Untergeschoss

Der Südteil des Hauses ist unterkellert. Die beiden Gewölbekeller wurden in ihrer bestehenden Form belassen.

### Erdgeschoss

Die Angestelltenwohnung umfasst den Mittelbereich und die Räume auf der Südseite. In der Mittelzone sind Küche/Essen sowie eine Schmutzschleuse mit Dusche/WC, Waschmaschine und die Heizungsanlage für das ganze Haus untergebracht. Die interne Treppe ins Obergeschoss sowie zwei Zimmer befinden sich auf der Südseite. Der grosse Aufenthaltsraum für die Therapiegruppe, mit Küche und Wohnen/Essen, liegt im Nordteil.

### Obergeschoss

Im Südteil sind die Schlafräume zur Angestelltenwohnung untergebracht. Die dazugehörige Nasszelle mit Bad/WC greift in den Mittelbereich. Die Räume für die Wohngruppe sind über die bestehende Ostlaube erschlossen. In der Mittelzone sind die Treppe ins Obergeschoss, ein WC sowie die Waschmaschine angeordnet. Zwei Räume für Büro und Aufenthalt Betreuer/Arbeiten befinden sich nordseitig.

### Dachgeschoss

Das ganze Dachgeschoss gehört zur Wohngruppe und ist über den Luftraum und die Treppe mit dem Obergeschoss verbunden. Die vier Schlafräume sowie die beiden Nasszellen mit Bad/WC und Dusche/WC sind über den offenen Aufenthaltsbereich erschlossen.

### Estrich

Der grosse Kaltestrich ist über eine Falltreppe ab Obergeschoss zugänglich und wurde in seiner bestehenden Form belassen. Er dient als Stauraum und kann im Winter als Tröckneraum genutzt werden.

### Haustechnik

Elektroinstallationen: Die bestehenden Installationen wurden von der Bernischen Kraftwerke AG abgesprochen und mussten vollständig erneuert werden. Eine einfache und zweckmässige Anordnung der Anschlüsse in den Zimmern lässt verschiedene Möblierungsmöglichkeiten zu.

Sanitäre Installationen: Die bestehenden Wasser- und Abwasserleitungen waren in einem sehr schlechten Zustand. Der Einbau von neuen Küchen und Nasszellen erforderte eine komplette Erneuerung des Leitungssystems. Das Abwasser wurde neu an die ARA-Leitung angeschlossen. Die Jauchegrube wurde im bestehenden Zustand belassen bzw. mit anfallendem Bauschutt gefüllt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Einzelboiler für Wohnung und Wohngruppe.

Heizungsinstallation: Der zentrale Holzheizkessel im Erdgeschoss versorgt das ganze Haus mit Wärme. Die Wärmeverteilung erfolgt weitgehend über das bestehende System. Leitungen und Heizkörper wurden nur wo nötig ergänzt.



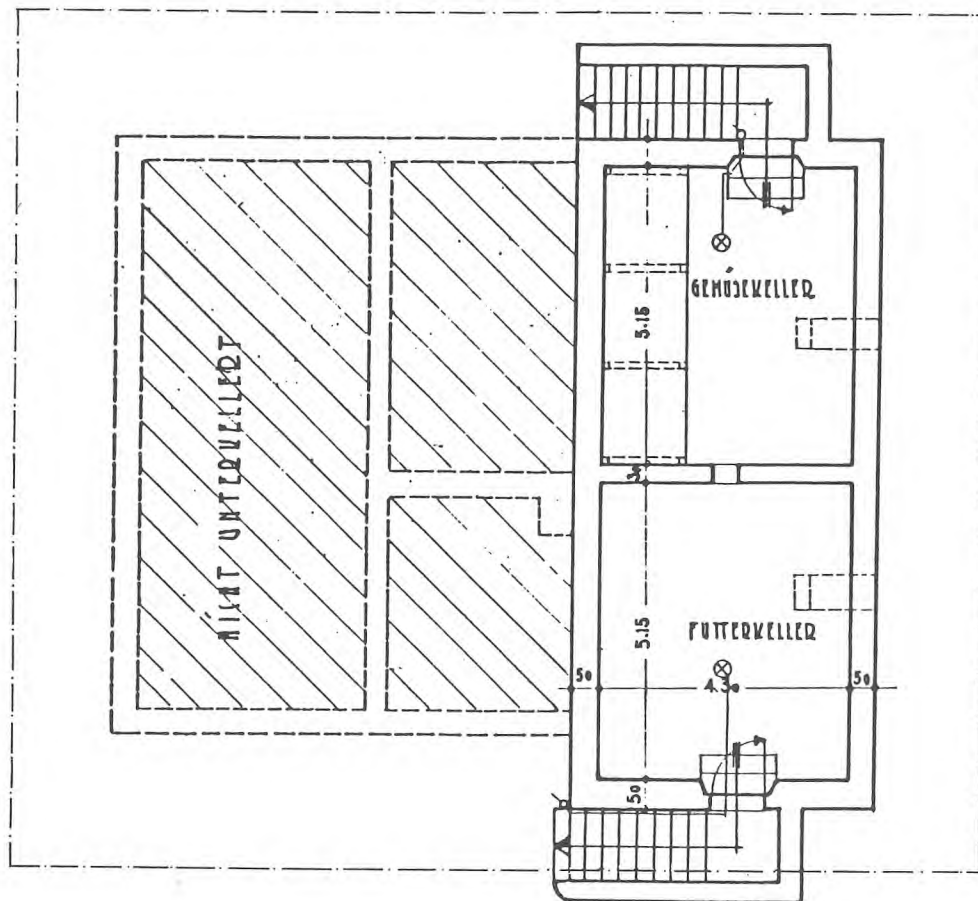
Gebäudegruppe  
von Nordwesten

Offener Unterstand neu

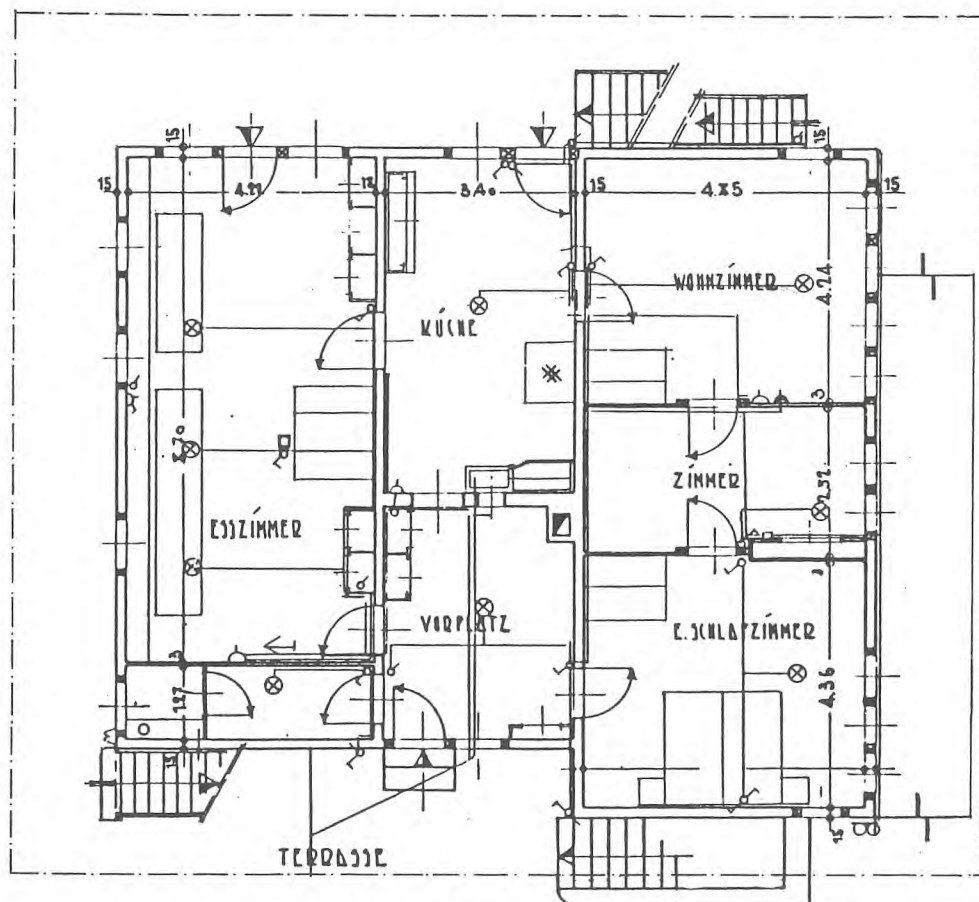




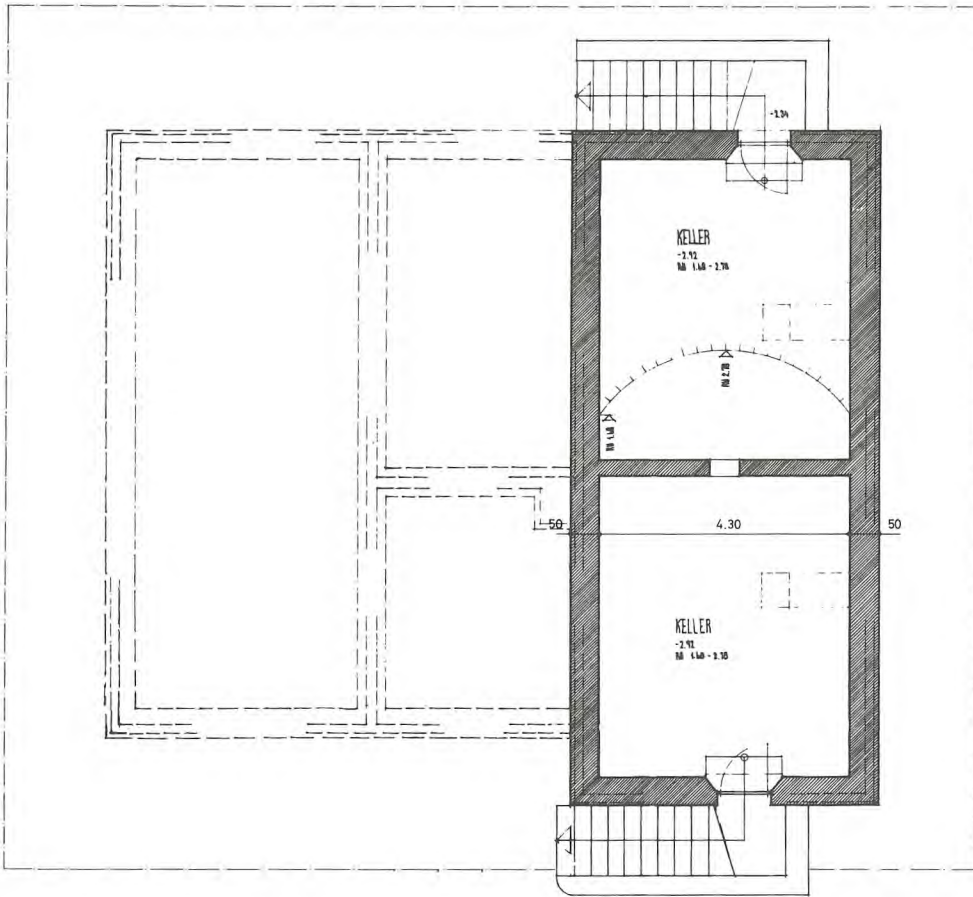
Grundriss Keller  
vor Renovation



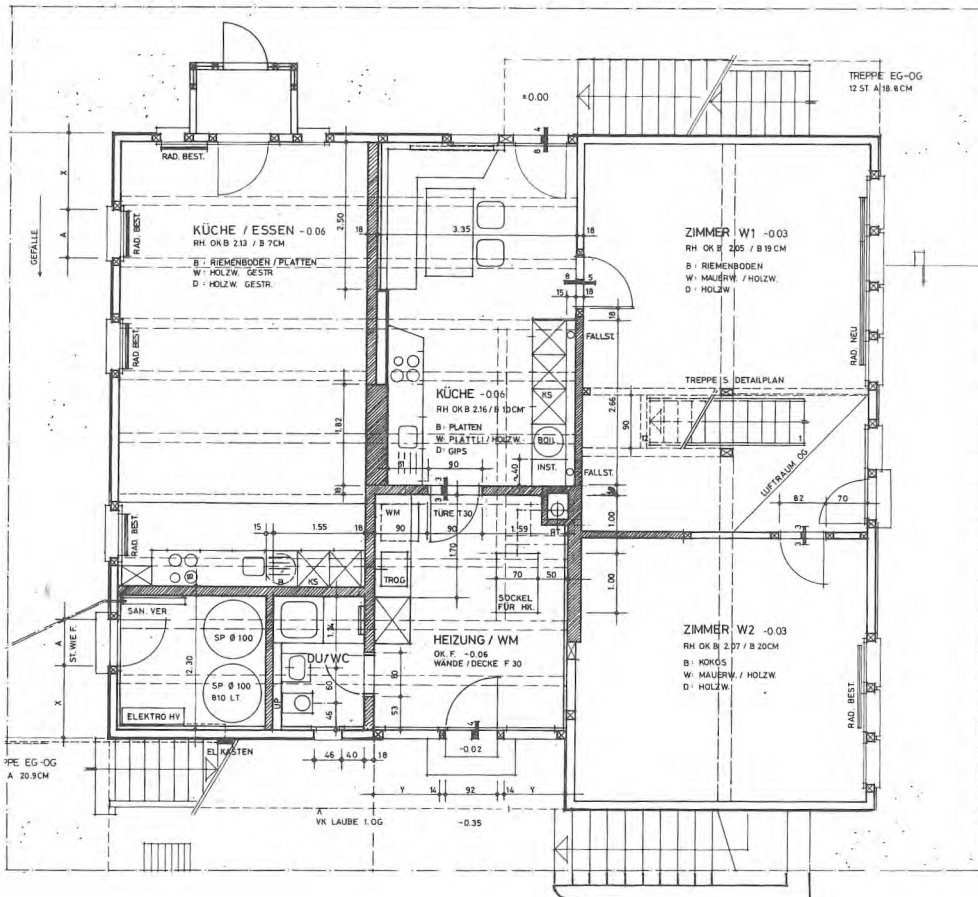
Grundriss Erdgeschoss  
vor Renovation



Grundriss Keller renoviert

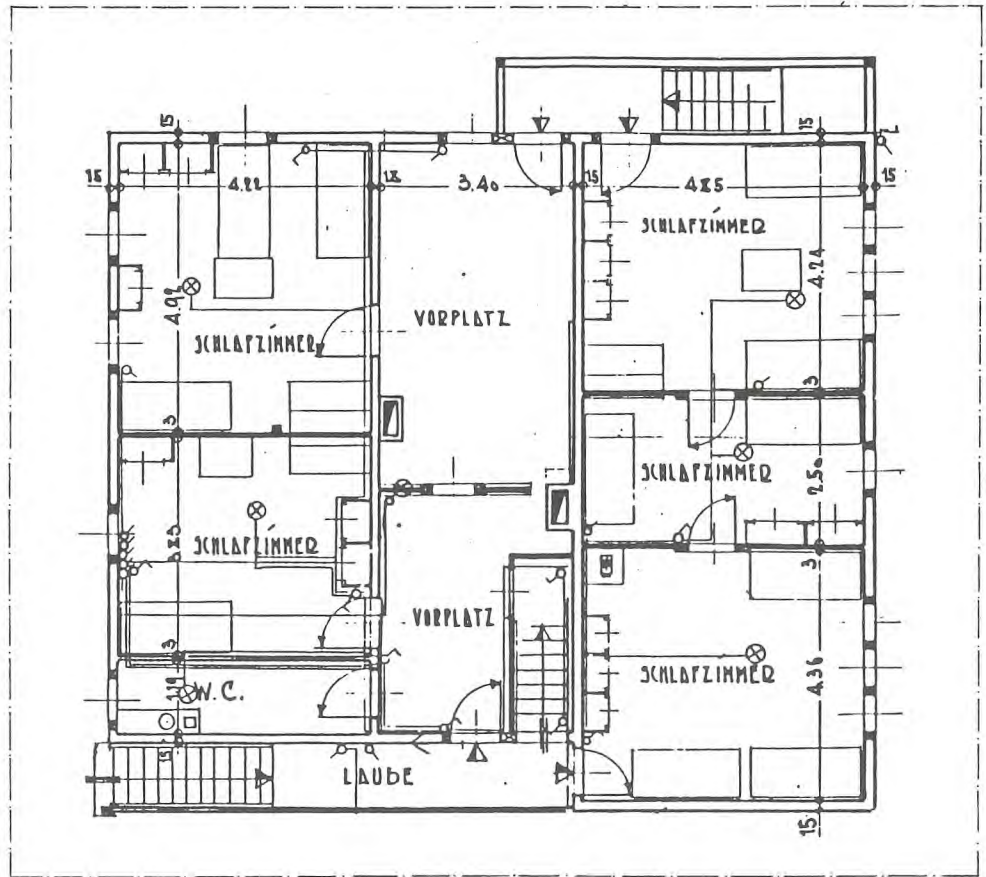


Grundriss Erdgeschoss renoviert

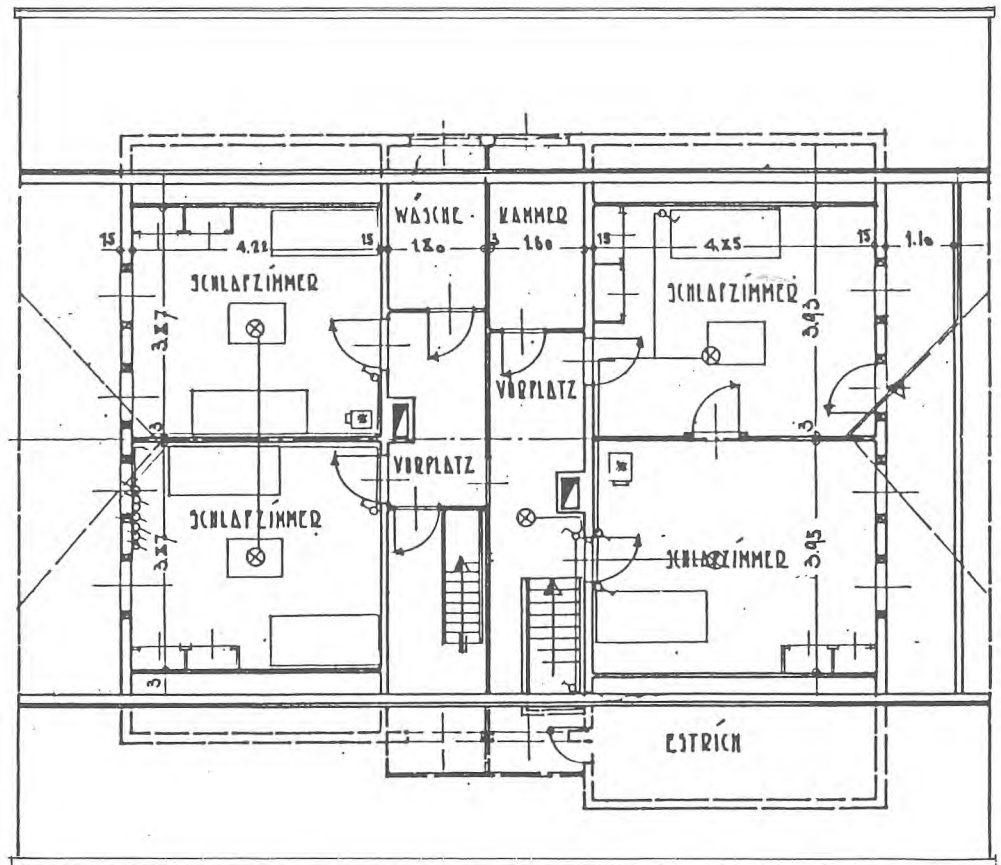




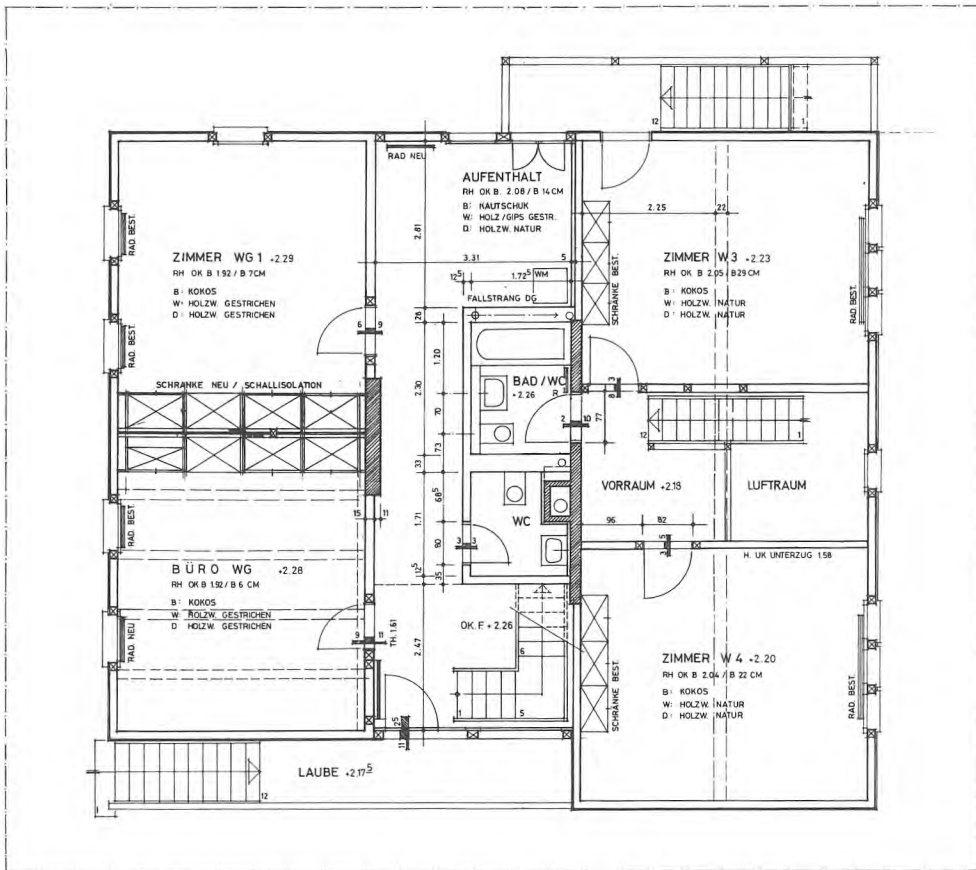
Grundriss Obergeschoss  
vor Renovation



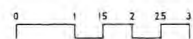
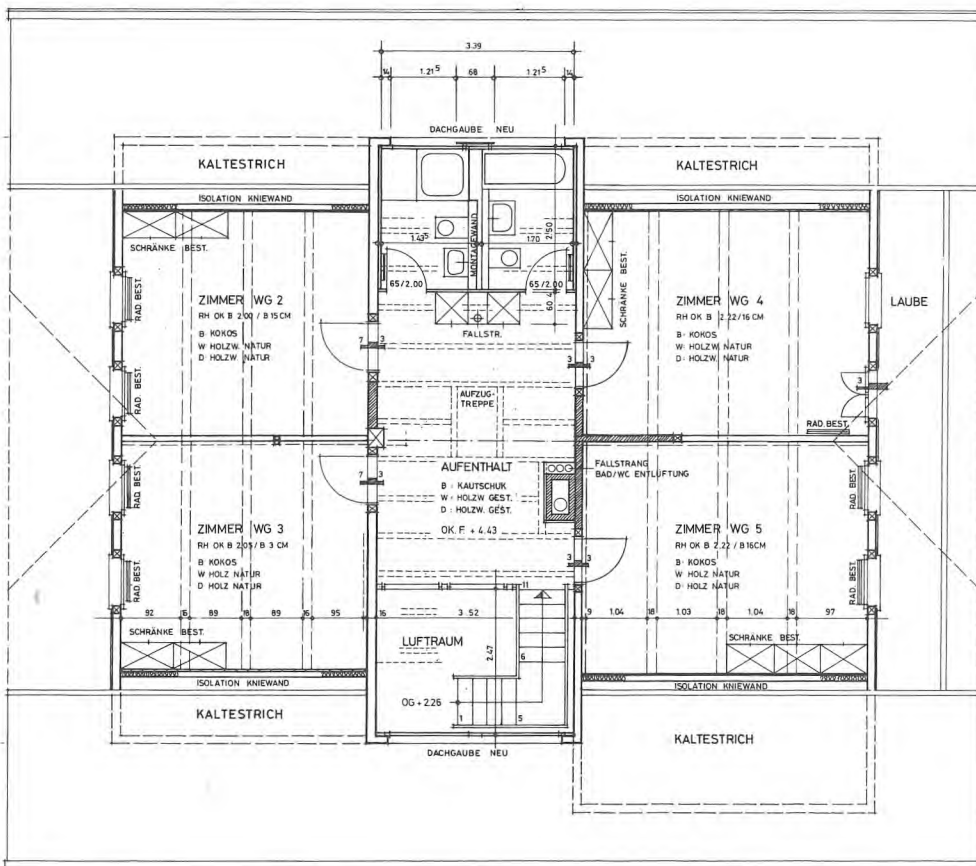
Grundriss Dachgeschoss  
vor Renovation



Grundriss Obergeschoss renoviert



Grundriss Dachgeschoss renoviert





Küche Angestelltenwohnung  
vor Renovation



Aufgang ins Dachgeschoss  
vor Renovation





Küche/Wohnen Therapie-  
gruppe renoviert



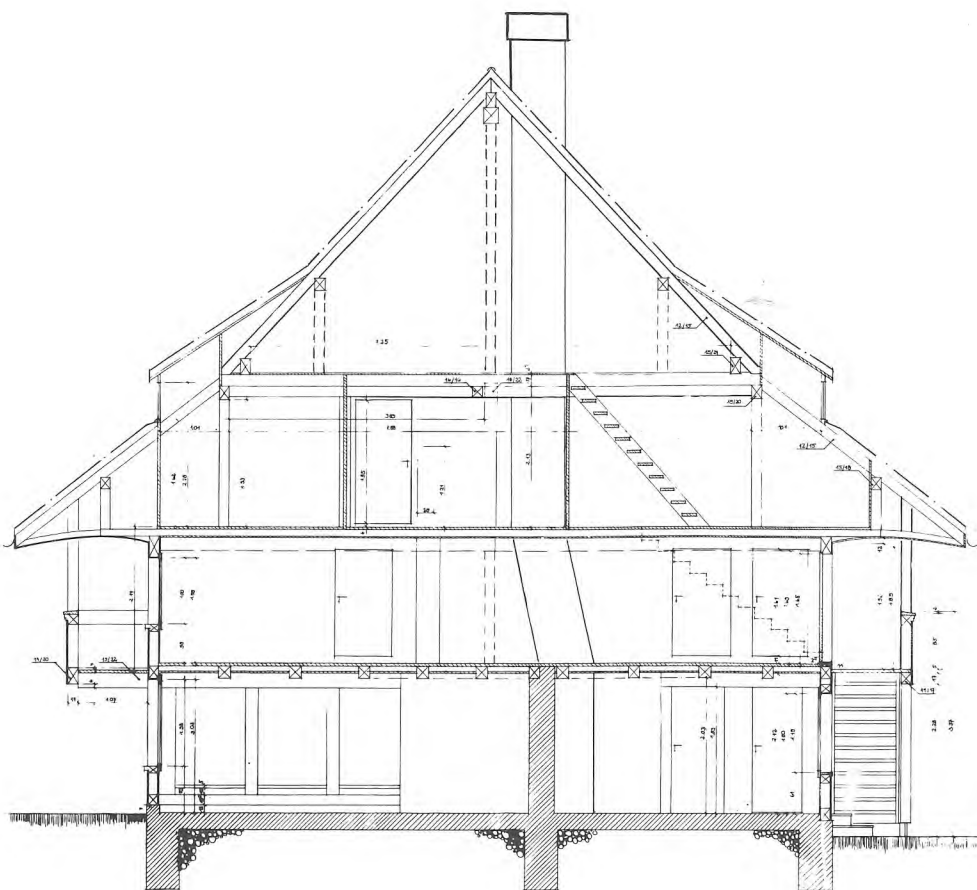
Aufgang ins Dachgeschoss  
renoviert



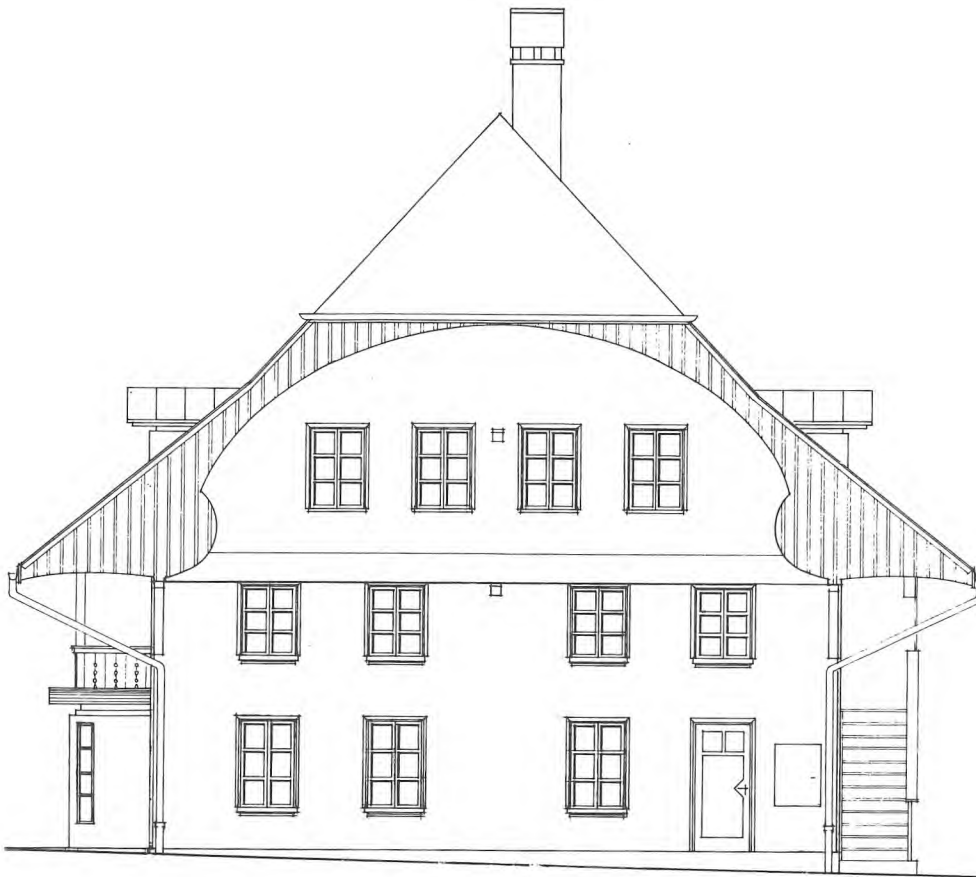
Nordfassade vor Renovation



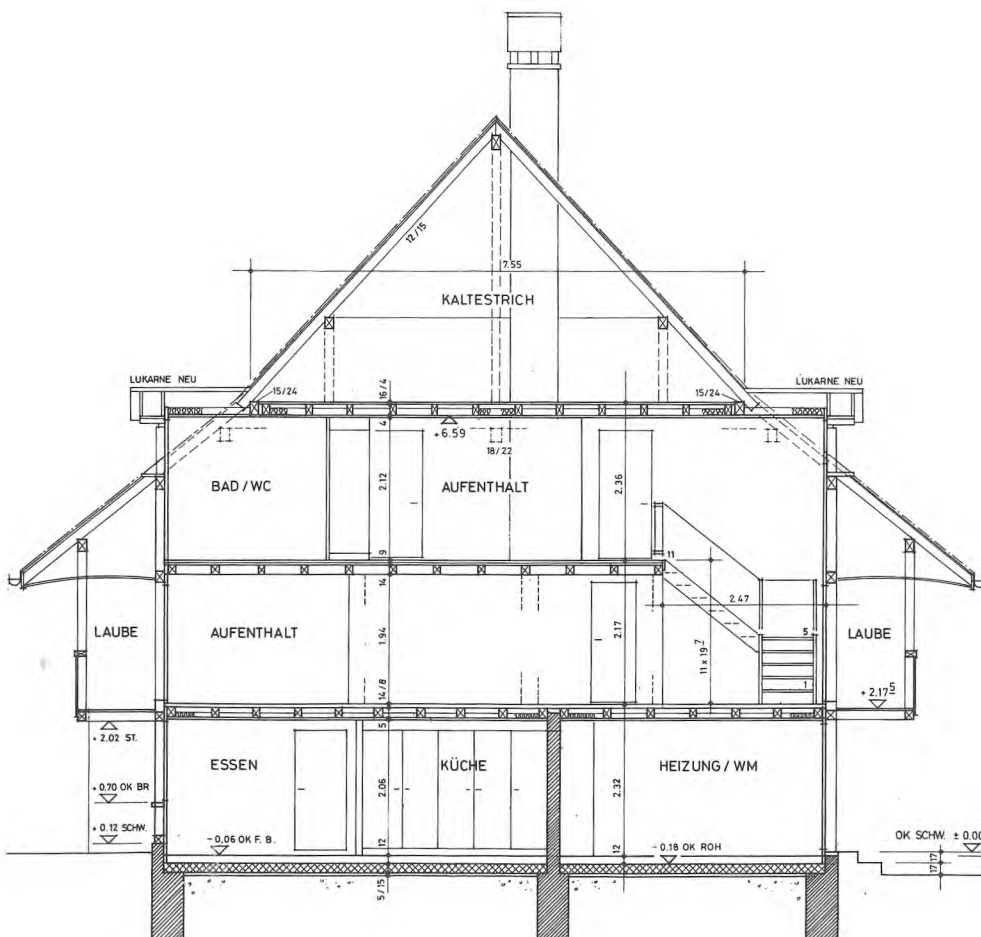
Schnitt vor Renovation



Nordfassade renoviert



Schnitt renoviert

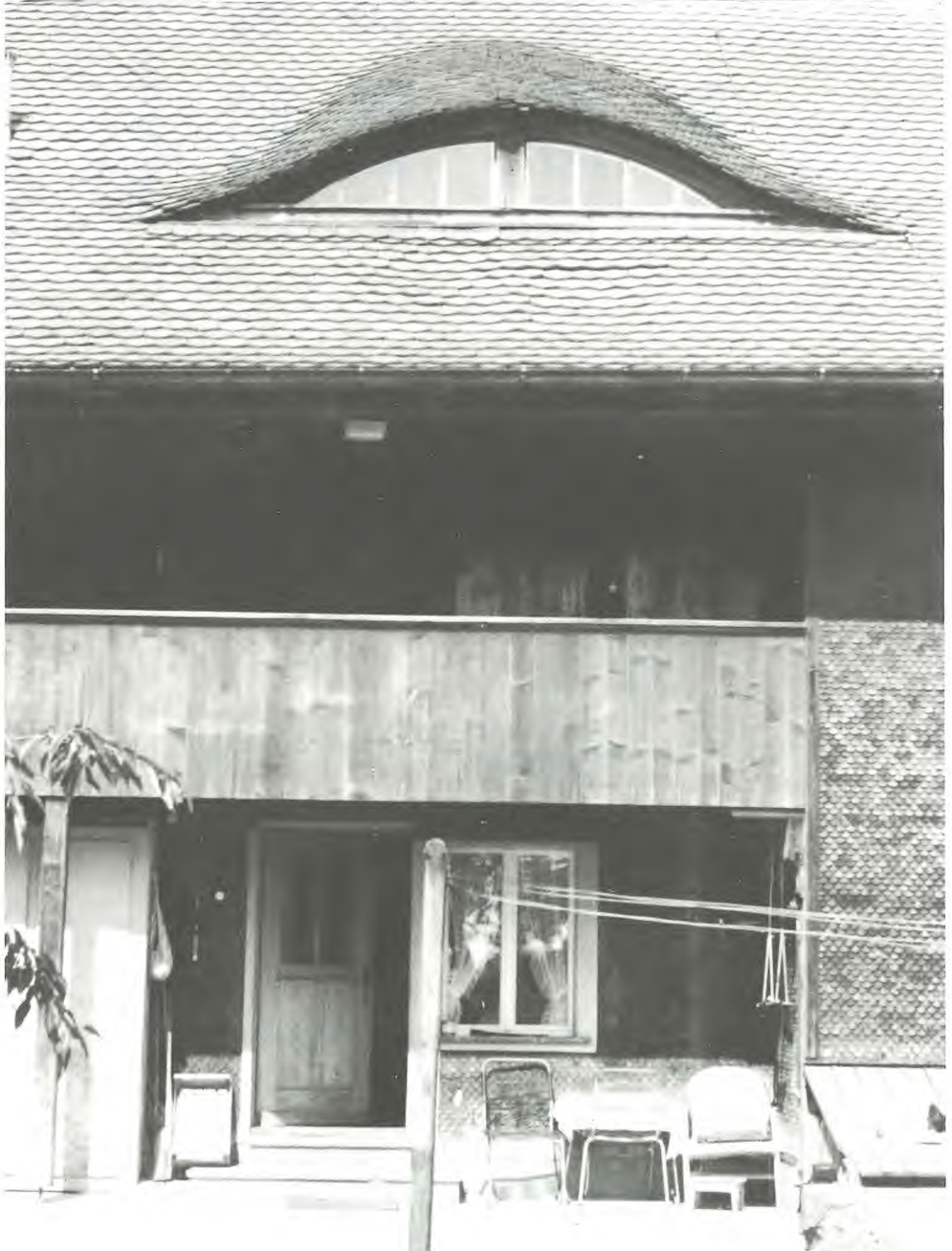




Eingangsfassade (Nordosten)  
vor Renovation



Hoffassade (Südwesten)  
vor Renovation







Eingangsfassade (Nordosten)  
renoviert



Hoffassade (Südwesten)  
renoviert



## KOSTENZUSAMMENSTELLUNG NACH HAUPTGRUPPEN

	<u>Fr.</u>
0 Grundstück	28'000
1 Vorbereitungsarbeiten	9'000
2 Gebäude - Wohnhaus	628'000
- Autounterstand	41'000
4 Umgebung	18'000
5 Baunebenkosten	29'000
	<hr/>
TOTAL ERNEUERUNGSKOSTEN	753'000
	<hr/>

## VERGLEICHSAHLEN

Umbauter Raum	1'620 m <sup>3</sup>
Bruttogeschossfläche der Wohnung	151 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche der Wohngruppe	234 m <sup>2</sup>
Gebäudekosten BKP 2	Fr. 628'000.--
Gebäudekosten BKP 2 /m <sup>3</sup> SIA 116	Fr. 388.--/m <sup>3</sup>
Gebäudekosten BKP 2/m <sup>2</sup> BGF	Fr. 1'631.--/m <sup>2</sup>
Kosten für die Wohnung BKP 2	Fr. 246'300.--
Kosten für die Wohngruppe BKP 2	Fr. 381'700.--
Kosten pro gedecktem Autoabstellplatz	Fr. 10'250.--